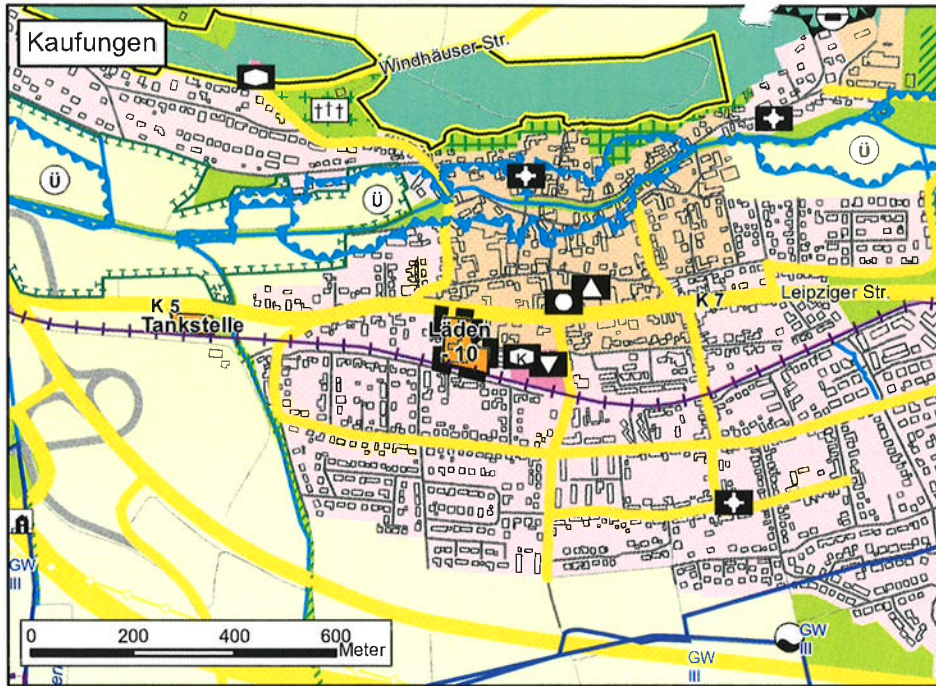


Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Geplante Änderung

Textliche Festlegungen

Festlegungen für Sondergebiete – Bestimmung: 2 Läden

Vor der Änderung

Index	Ort/Lage	Flächen- und Sortimentsfestlegungen	
10	Kaufungen/ Niederkaufungen	Gesamtverkaufsfläche:	max. 2.000 m ²
		- Lebensmittelvollsortimenter	ca. 1.300 m ²
		- Lebensmitteldiscounter	ca. 700 m ²

Nach der Änderung

Index	Ort/Lage	Flächen- und Sortimentsfestlegungen	
10	Kaufungen/ Niederkaufungen	Gesamtverkaufsfläche:	max. 2.600 m ²
		- Lebensmittelvollsortimenter	ca. 1.300 m ²
		- Lebensmitteldiscounter	ca. 1.300 m ²

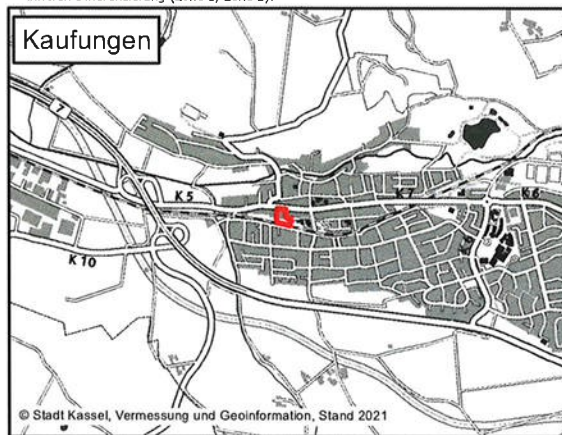
Die Plankarte bleibt unverändert.

Legende

- Sondergebiete mit
- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kulturellen Zwecken dienende
- Kindergärten
- Sozialen Zwecken dienende
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende
- Schule
- Öffentliche Verwaltung
- Grünflächen
- Friedhof
- Gärten
- Flächen für die Landwirtschaft
- Strassenverkehrsflächen
- Tram
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Überschwemmungsgebiet*
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung*
- Änderungsbereich

Hinweise auf überlassenes Datenmaterial

Datengrundlage: ALKIS / ATKIS, Hess. Verwaltung für Bodenmanagement u. Geoinformation, Umgebungs-karte: © Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation, Stand 2018
 Fachdaten (nachrichtliche Darstellungen):
 - Darstellung auf der Grundlage von Daten und mit Erlaubnis des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden. (Daten von der Regierungspräsidium Kassel: Dezernat Obere Naturschutzbehörde und Gewässer-/Bodenschutz
 *Der aktuelle Stand der nachrichtlichen Darstellungen und Details hierzu können bei den zuständigen Institutionen erfragt werden.
 Bei den Schutzgebieten kommt es zu Überlagerungen, die mit kartographischen Mitteln der Planzeichenverordnung nicht darstellbar sind.
 Die Darstellung der Altlasten ist generalisiert.
 Für das Gebiet der Stadt Kassel werden punkthafte Naturdenkmäler generalisiert und die Landschaftsschutzgebiete mit ihrer äußeren Abgrenzung wiedergegeben, nicht mit ihrer inneren Differenzierung (Zone 1, Zone 2).



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirk-samwerdens des Planes gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 11.03.2022.
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 21.03.2022 bis 22.04.2022 öffentlich ausgelegen.
- Die Flächennutzungsplan-Änderung ZRK 74 wurde von der Verbandsversammlung beschlos-sen am 29.06.2022.

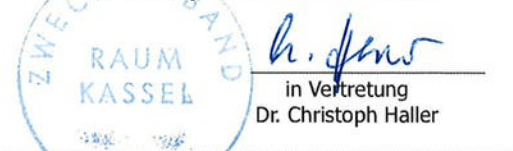


Genehmigungsvermerke



mit Verfügung vom... 26.09.2022
 KZ.: RPhS-21-616 19.06.11-2022/1
 Regierungspräsidium Kassel
 Im Auftrag: *S. Schick*

- Die Erteilung der Genehmigung für die Flächen-nutzungsplan-Änderung ZRK 74 wurde nach Hauptsatzung am 06.10.22 bekannt gemacht. Die FNP-Änderung ist damit rechtswirksam.



ZWECKVERBAND RAUM KASSEL

Änderung des Flächennutzungsplanes des ZRK ZRK 74 "SO-Läden Niederkaufungen", Kaufungen

Stand	geändert	Maßstab
07.03.22 Nas/Wi		1:15.000

Ständeplatz 17
 34117 Kassel
 www.zrk-kassel.de

BEGRÜNDUNG OHNE UMWELTBERICHT
(gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB))

Kassel, den 07.03.2022
Nas

Änderung des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel
Änderungsbezeichnung: ZRK 74 „SO-Läden Niederkaufungen“
Änderungsbereich: Gemeinde Kaufungen

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel dieser Flächennutzungsplan-Änderung ist, die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscounters. Die maximale Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet „SO-Läden“ soll durch die Erweiterung des Discounters von 2000m² auf 2600m² erhöht werden.

Die Gemeinde Kaufungen stellt im Parallelverfahren die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Handelshof“ auf.

2. Allgemeine Grundlagen

2.1 Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortskern von Niederkaufungen. Er wird begrenzt

- im Norden von der „Leipziger Straße“
- im Osten und im Westen von der Straße „Im Feldhof“ und
- im Süden von der Tramtrasse und der „Kasseler Straße“

Die genaue Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches sind der beigefügten Plankarte zu entnehmen.

2.2 Aktueller Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Standort der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes als Sondergebiet „SO-Läden“ mit der Indexziffer -10 dar. Für diesen Bereich ist im FNP eine Gesamtverkaufsfläche von max. 2000m² festgelegt. Diese ist unterteilt in ca. 1300m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter und ca. 700m² Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter.

2.3 Regionalplan Nordhessen 2009

Die Gemeinde Kaufungen ist gemäß Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 als Grundzentrum ohne zentralen Ortsteil festgelegt. Der RPN 2009 stellt für den Änderungsbereich "Vorangebiet Siedlung Bestand" fest. Die planungsrechtliche Vorbereitung eines großflächigen Einzelhandels an diesem Standort ist mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.

2.4 Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind in den Flächennutzungsplan eingeflossen. Der Landschaftsplan stellt für den beplanten Bereich baulich geprägte Flächen dar. Andere Nutzungen oder Maßnahmen sind nicht geplant.

2.5 Entwicklungsplanung des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

- Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2030

Das SRK 2030 umfasst das Leitziel „Vorhandene Infrastrukturen stärken“, wobei auch auf die Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche Bezug genommen wird. Diese Bereiche sollen Einrichtungen der Daseinsvorsorge bündeln und stärken. Ein wichtiger Aspekt dabei ist die fußläufige, wohnungsnah Erreichbarkeit der Nahversorgung. Mit dem geplanten Vorhaben soll der Zentrale Versorgungsbereich gestärkt werden, sodass das Vorhaben mit den Zielen des SRK 2030 übereinstimmt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen zudem weitere Festsetzungen entsprechend der im SRK 2030 formulierten Leitzielen und Strategien getroffen werden, die zu einer nachhaltigen Entwicklung des Standorts beitragen. Dies betrifft zum Beispiel die Festsetzung von Dachbegrünung, die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Festsetzungen, die die Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht.

- Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (KEP) 2015

Der Änderungsbereich liegt inmitten des Zentralen Versorgungsbereichs „Niederkaufungen“ (C-Zentrum) und leistet einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung des Ortsteils. Durch die zentrale Lage im Ortsteil Niederkaufungen und die benachbarte Tram-Haltestelle ist der Standort sowohl fußläufig als auch mit dem ÖPNV sehr gut zu erreichen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen des KEP Zentren, da der Zentrale Versorgungsbereich gestärkt wird, welcher einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung des Ortsteils leistet. Das Vorhaben wurde im Fachbeirat des KEP Zentren vorgestellt und beraten und erhielt ein positives Votum.

Die „Auswirkungsanalyse zum geplanten Ersatzneubau eines Aldi Lebensmitteldiscounters in Kaufungen, Im Feldhof“ von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (September 2020) stellt dar, dass im C-Zentrum Niederkaufungen durch das geplante Vorhaben max. 11 – 12% Umsatzverteilung zu erwarten sein werden, die nicht zur Betriebsaufgabe anderer Nahversorgungsbetriebe führen und somit nicht zur Schwächung der wohnortnahen Versorgung führen. Auswirkungen auf das B-Zentrum Kassel-Bettenhausen werden als marginal bewertet (max. 1% Umsatzverteilung) und für das C-Zentrum Oberkaufungen sind keine Auswirkungen nachweisbar. Laut dem Gutachten sind demnach keine Schädigungen zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum i.S. des § 11 Abs.3 BauNVO abzuleiten.

- Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel (VEP) 2030

Die Gemeinde Kaufungen ist über die Tramlinie 4 mit dem Oberzentrum Kassel und der Stadt Hessisch Lichtenau verbunden. Die Haltestelle „Niederkaufungen Mitte“ befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Änderungsbereich.

3. Nutzungs- und Planungsziele

Der im Änderungsbereich ansässige ALDI-Markt plant einen Neubau auf den bisherigen sowie dem neu erworbenen, angrenzenden Flurstück. Mit dem Neubau soll die Verkaufsfläche von ca. 700m² auf 1300m² erweitert werden. Der Lebensmitteldiscounter wird durch die Erweiterung großflächig, weswegen im Rahmen dieser FNP-Änderung die Festlegung der maximalen Verkaufsflächen für das „Sondergebiet Läden“ mit der Kennziffer -10 geändert werden soll. Die Festlegungen für Sondergebiete befinden sich im textlichen Anhang und wurden im Rahmen der Neubekanntmachung 2016 aktualisiert (s. Stand 20.02.2017).

Die Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet wird von 2000m² Verkaufsfläche auf 2600m² angehoben. Diese wird unterteilt in max. 1300m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter und max. 1300m² Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter.

Da die Erweiterungsfläche des Marktes in dem Maßstab des FNP nicht abbildbar ist, beschränkt sich das Verfahren auf die Änderung der Festlegung der maximalen Verkaufsflächen. Die Plandarstellung wird nicht geändert. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Verfahren nach Abstimmung mit der Oberen Bauaufsichtsbehörde als verkürztes Verfahren gemäß § 13 BauGB geführt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden weitere Gutachten beauftragt, die mögliche Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebiets untersucht haben.

Die „Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines ALDI-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung mit vergrößerter Verkaufsfläche in 34260 Kaufungen, Im Feldhoff 10“ (Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, 14.07.2021) zeigt auf, dass die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte nach der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) an allen untersuchten Immissionsorten sowohl tagsüber als auch nachts unterschritten werden. Zur Einhaltung dieser Werte und zum Schutz der Nachbarschaft werden Lärmschutzmaßnahmen aufgezeigt, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. dem Bauantragsverfahren zu berücksichtigen sind.

Das „Verkehrsgutachten Aldi Kaufungen“ (IKS, 17. Mai 2021) kam in seiner Leistungsuntersuchung des Verkehrsknoten K7/Im Feldhof zu dem Ergebnis, dass die Qualitätsstufe des Knoten durch die Planung unverändert bleibt. Des Weiteren zeigt das Konzept mögliche Maßnahmen auf, wie beispielsweise eine Reduzierung des Kraftfahrzeugverkehr angeregt werden könnte und die Erschließung des Standorts nachhaltiger gestaltet werden kann. Auch diese Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. dem Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

4. Planerische Überlegungen gem. § 1 (6) BauGB und Abwägung gem. § 1 (7) BauGB

Mit dem geplanten Vorhaben soll der vorhandene Lebensmitteldiscounter erweitert und erneuert werden. Dies trägt zur Steigerung der Attraktivität und Zukunftsfähigkeit des Standorts bei und stärkt zugleich den Zentralen Versorgungsbereich in Niederkaufungen. Der Standort ist bereits als „Sondergebiet Läden“ bauplanungsrechtlich abgesichert, sodass auf der Maßstabsebene des FNP keine Änderung der vorhandenen Nutzung erfolgt. Der Neubau an diesem Standort im Zentralen Versorgungsbereich ist somit auch aus entwicklungsplanerischer Sicht jeglicher Standortalternative vorzuziehen.

Der Änderungsbereich ist bereits zu großen Teilen versiegelt oder bebaut, sodass er nur einen geringen Anteil an Vegetationsflächen aufweist. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden aus diesem Grund als gering eingestuft. Die vorliegenden Gutachten zeigen außerdem keine schädlichen Auswirkungen auf das nähere Umfeld des Vorhabens auf.

5. Flächenbilanz

Art der Nutzung	gültiger FNP ha	Änderung ha
Sondergebiet Läden	0,8	0,8
zusammen	0,8	0,8

Festlegung Gesamtverkaufsfläche Sondergebiet Läden-10	gültiger FNP ha	Änderung ha
Lebensmittelvollsortimenter	Ca. 1300m ²	Ca. 1300m ²
Lebensmitteldiscounter	Ca. 700m ²	Ca. 1300m ²
Gesamtverkaufsfläche	Max. 2000m ²	Max. 2600m ²

bearbeitet:
Zweckverband Raum Kassel
Im Auftrag



Nadine Schäfer

vom 06. Oktober 2022

**Amtliche
Bekanntmachung
des Zweckverbandes**

**Raum
Kassel**



**Bauleitplanung des
Zweckverbandes Raum Kassel
- Genehmigung der Änderung
des Flächennutzungsplanes des
Zweckverbandes Raum Kassel -
Änderungsbezeichnung: ZRK 74
„SO-Läden Niederkaufungen“
Änderungsbereich:
Gemeinde Kaufungen**

Das Regierungspräsidium in Kassel hat mit Verfügung vom 26.09.2022 - Az.: RPKS - 21-61 a 1906/1-2022/1 die von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Raum Kassel am 29.06.2022 beschlossene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Gemeinde Kaufungen - Änderungsnummer: ZRK 74 - gemäß § 6 (1) Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt. Die Genehmigungsverfügung hat folgenden Wortlaut:
"Die vom Zweckverband Raum Kassel am 29.06.2022 beschlossene Flächennutzungsplanänderung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt. Der Plan kann somit in der vorliegenden Fassung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam werden." Mit dieser Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Unbeachtlich sind

1. eine Verletzung der in § 214 (1) Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts gegenüber dem Zweckverband Raum Kassel geltend gemacht worden sind. Jeder kann die Flächennutzungsplan-Änderung und die dazugehörige Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung zur Beachtung der Umweltbelange in der Behörde des Zweckverbandes Raum Kassel, Ständeplatz 17, 3. Stock, in 34117 Kassel während der Dienstzeiten (Mo. - Do. 8.45 Uhr - 15.00 Uhr, Fr. 8.45 Uhr - 12.00 Uhr) einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Kassel, 4. September 2022
ZWECKVERBAND RAUM KASSEL
in Vertretung Dr. Christoph Haller
FB Planung

Zusammenfassende Erklärung

zur Änderung Nr. 74 des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel



gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch

November 2022

Inhalt

Vorbemerkung - Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB).....	1
1. Ziel der Änderung Nr. 74 des Flächennutzungsplanes (FNP).....	1
2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	1
3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	2
4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante.....	2
5. Ergebnis der Abwägung	2

Vorbemerkung "Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) BauGB"

Nach § 6 (5) BauGB wird der Flächennutzungsplan (FNP) bzw. eine Änderung des FNP mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde rechtswirksam. Die vorliegende Änderung ist am 06.10.2022 rechtswirksam geworden. Der FNP-Änderung ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen

- über die *Art und Weise*, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden
- und aus welchen *Gründen* der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden *anderweitigen Planungsmöglichkeiten* gewählt wurde.

Dieser gesetzlichen Verpflichtung wird mit den folgenden Ausführungen genügt.

1. Ziel der Änderung Nr. 74 des Flächennutzungsplanes

Ziel dieser Flächennutzungsplan-Änderung ist, die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscounters. Die maximale Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet „SO-Läden“ soll durch die Erweiterung des Discounters von 2000m² auf 2600m² erhöht werden.

Die Gemeinde Kaufungen stellt im Parallelverfahren die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Handelshof“ auf.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgte nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, weswegen nach § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann.

Auf der Fläche ist bereits heute ein Lebensmitteldiscounter vorhanden, sodass diese bereits zu großen Teilen versiegelt oder bebaut ist. Sie weist nur einen geringen Anteil an Vegetationsflächen auf. Bezüglich des Lärms und Verkehrs wurden Gutachten¹ beauftragt, welche keine schädlichen Auswirkungen auf das nähere Umfeld des Vorhabens aufzeigen.

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden aus diesem Grund als gering eingestuft.

¹ Schalltechn. Untersuchung zum Betrieb eines ALDI-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung mit vergrößerter Verkaufsfläche in 34260 Kaufungen, Im Feldhöf 10; Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, 14.07.2021 Verkehrsgutachten Aldi Kaufungen, IKS Mobilitätsplanung, 17. Mai 2021

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die vorgetragenen Anregungen zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung bezogen sich primär auf Auswirkungen auf benachbarte Flächen, die Zuwegung zur benachbarten Tramhaltestelle sowie das Vorhandensein technischer Infrastruktur.

Dabei war dazulegen, dass die Anregungen sich maßgeblich auf die verbindliche Bauleitplanung beziehen und deswegen an die zuständige Gemeinde weitergeleitet wurde. Die Anregungen wurden mit den entsprechenden Trägern öffentlicher Belange erneut besprochen und werden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass den Anregungen bereits im Zuge der Planung ausreichend Gewicht beigemessen worden war.

4. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante

Mit dem geplanten Vorhaben soll der vorhandene Lebensmitteldiscounter erweitert und modernisiert werden. Dies trägt zur Steigerung der Attraktivität und Zukunftsfähigkeit des Standorts bei und stärkt zugleich den Zentralen Versorgungsbereich in Niederkaufungen. Der Standort ist bereits als „Sondergebiet Läden“ bauplanungsrechtlich abgesichert. Der Neubau an diesem Standort im Zentralen Versorgungsbereich ist somit auch aus entwicklungsplanerischer Sicht jeglicher Standort- und Nutzungsalternative vorzuziehen.

Der Änderungsbereich ist bereits zu großen Teilen versiegelt oder bebaut, sodass er nur einen geringen Anteil an Vegetationsflächen aufweist. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange werden aus diesem Grund als gering eingestuft. Die vorliegenden Gutachten zeigen außerdem keine schädlichen Auswirkungen auf das nähere Umfeld des Vorhabens auf.

Der angestrebte Umfang der Erweiterung fällt moderat aus. Der Bereich ist im FNP bereits als „SO Läden“ dargestellt, sodass auf der Maßstabsebene des FNP keine Änderung der vorhandenen Nutzung erfolgt. Mit der Änderung erfolgt lediglich die Änderung der maximalen Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet „SO-Läden“ von 2000m² auf 2600m² erhöht werden.

5. Ergebnis der Abwägung

Zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs in Niederkaufungen und aufgrund dessen, dass der Standort bereits durch eine Einzelhandelsnutzung geprägt ist, fiel die Abwägung zugunsten der Erweiterung des vorhandenen Discounters aus.